



## **PERIZIA IMMOBILE**

**Perizia\_F\_H501\_956\_304\_57\_\_20180608\_121116**

## Dati del Richiedente

<b>Richiedente</b>	
<i>Nominativo</i>	INPS - Istituto Nazionale Previdenza Sociale
<b>Perito</b>	
<i>Nome</i>	GIANCARLO
<i>Cognome</i>	BARTUCCI
<i>Iscrizione all'Albo</i>	Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza - n.1269
<i>Data Richiesta</i> <i>Data Sopralluogo</i> <i>Data Evasione Perizia</i>	23/05/2018

## Oggetto di Stima

<i>Tipo di valutazione</i>	Full
<i>Tipologia Immobile</i>	Residenziale

## Descrizione dell'Immobile

<i>Unità immobiliare</i>	Abitazioni di tipo economico
<i>Ubicazione</i>	VIA CALPURNIO PISONE, 111 - ROMA RM 00100 - Piano: 2 - Interno: 6
<i>Consistenza</i>	L'appartamento è composto da due vani, cucina abitabile, ripostiglio, bagno e corridoio.

## Riepilogo della Valutazione

<b>Valore di mercato del lotto immobiliare (arrotondato)</b>	<b>€ 148.000</b>
--	------------------

Il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione

### Assunzioni e condizioni limitanti relative alla stima

La conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale è stata verificata sulla base della planimetria catastale fornita dalla parte, senza verifica relativa al suo aggiornamento in Catasto. Il committente ha generalmente esonerato il valutatore da ispezionare l'immobile, pertanto il livello di manutenzione è stato desunto dalle informazioni fornite. Dove le condizioni lo hanno consentito è stato anche effettuato un sopralluogo all'interno dell'unità immobiliare.

## Dati Immobile

### Identificazione Catastale

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza (vani/mq)	Rendita
H501	956	304	57	A/3	3	3,5	€ 659,77

### Titolo di Proprietà

<b>Intestati</b>	<b>Denominazione</b>			<b>Diritto di proprietà</b>		<b>Quota di proprietà</b>	
	ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE			(1) Proprieta`		1/1	
<b>Provenienza</b>	<b>Tipo Atto</b>	<b>Data Atto</b>	<b>Notaio</b>	<b>N.Repertorio</b>	<b>N.Registro</b>	<b>Data Reg.</b>	
	Compravendita	10/10/1959	Daniele Migliori in Roma	630878			
<b>Contraenti</b>	<b>Venditore</b>	C.E.I. - Costruzioni Edili Industriali - ing. Aloisi e C.					
	<b>Acquirente</b>	I.N.P.D.A.I.					
<b>Licenza Edilizia</b>	n. 1972 del 31/07/1958						
<b>Abitabilità</b>	n. 1125 del 26/09/1959						
<b>Sanatoria</b>							
<b>Stato Locativo</b>							

### Superfici

<b>Tipo misura</b>	da planimetria			
<b>Misurazione</b>	Superficie interna			
<b>Superficie principale (mq)</b>	67,5			
<b>Superfici annesse</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Misura (mq)</b>	<b>Rapporti mercantili</b>	<b>Misura Omogenea (mq)</b>
	1. balcone	0	0,3 <= 25 mq > 0,1	0
	2. box auto/posto auto	0	0,6	0
	3. cantina/soffitta	0	0,3	0
	4. logge/verande/portico	0	0,3	0
	5. terrazzo	0	0,3 <= 25 mq > 0,1	0
	6. giardino	0	0,1 <= sup.princ.*5 > 0,02	0
	7. altro/terreni	0	0,005	0
<b>Superficie esterna (mq)</b>	0		0,005	
<b>Superficie commerciale (mq)</b>	67,5			

## Descrizione e Caratteristiche dell'immobile

### Ubicazione

<b>Comune</b>	ROMA	<b>Provincia</b>	RM	<b>C.A.P.</b>	00100
<b>Indirizzo</b>	VIA CALPURNIO PISONE			<b>N. Civico</b>	111
<b>Scala</b>		<b>Piano</b>	2	<b>Interno</b>	6

### Caratteristiche

<b>Descrizione</b>	L'appartamento è composto da due vani, cucina abitabile, ripostiglio, bagno e corridoio.				
<b>Tipo di affaccio</b>	cortile	<b>Tipo di esposizione</b>	Sud-Ovest		
<b>Ascensore</b>	Si	<b>Finiture</b>	Normali		
<b>Piano</b>	Secondo	<b>Costruzione</b>	Cemento Armato		
<b>Stato Conservazione</b>	Normale	<b>Coefficiente perito</b>			
<b>Note</b>					

### Descrizione dei luoghi

<b>Servizi</b>	L'accessibilità è garantita dalla presenza limitrofa di fermate di mezzi di trasporto pubblico su gomma (70 mt) e dalla vicinanza alle stazioni della metropolitana di Giulio Agricola (700 mt) e Lucio Sestio (900 mt).
----------------	--

### Contesto Urbanistico

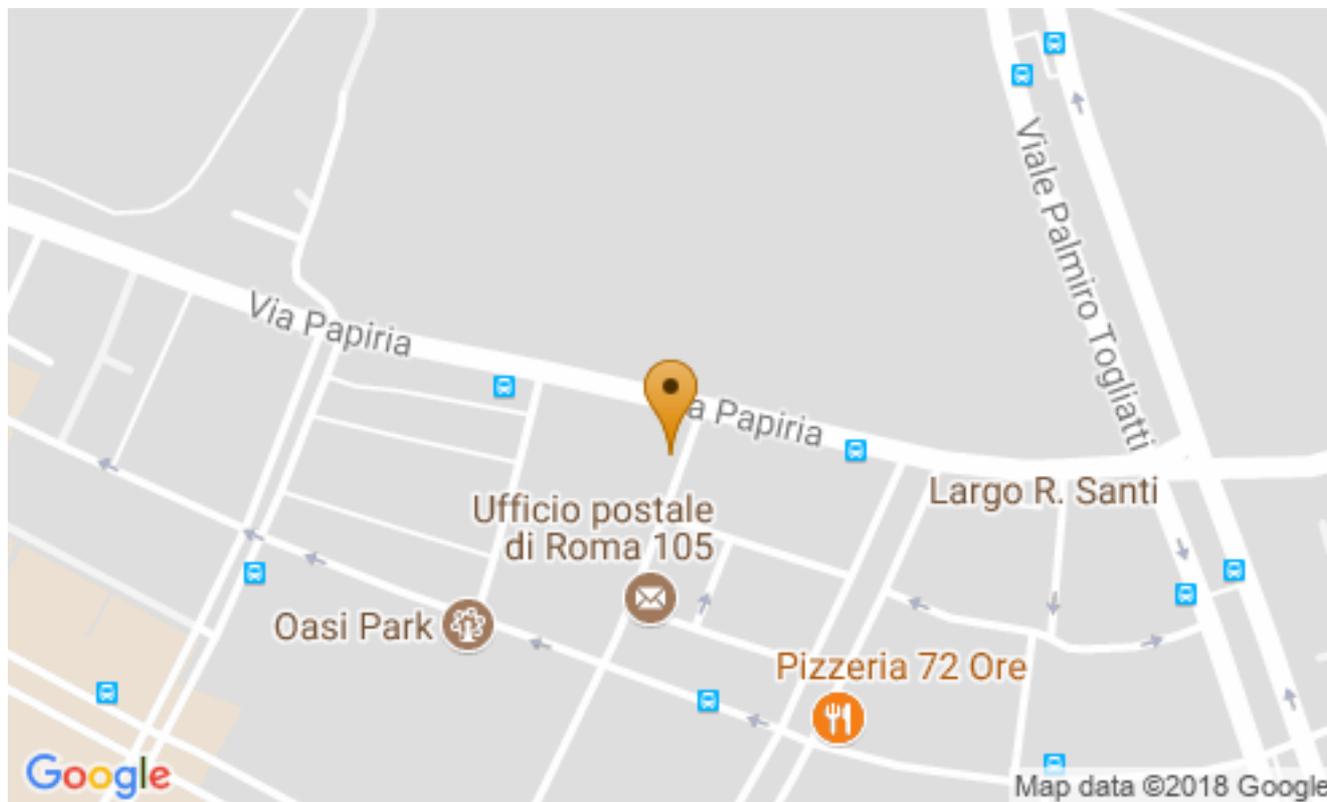
<b>Inquadramento Urbanistico</b>	Il PRG vigente colloca l'immobile in un'area classificata come "Tessuti della Città consolidata -Zona T2 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa" (artt. 45, 47 N.T.A.). Sono assentite destinazioni residenziali, commerciali, servizi, turistico-ricettive, produttive, parcheggi non pertinenziali. Sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento. Gli interventi si attuano con modalità diretta.
----------------------------------	---

### Trend di mercato

Le indagini di mercato, effettuate su più fonti, hanno fornito una serie di dati su immobili localizzati nella stessa zona di quello in esame. I dati utilizzati sono stati estrapolati tra questi tenuto conto delle caratteristiche sostanziali che rendessero confrontabili gli immobili posti sul mercato con quelli in valutazione, quali l'ubicazione, la tipologia, lo stato manutentivo, il piano, la consistenza etc.

<b>Andamento mercato immobiliare</b>	
--------------------------------------	--

**Geolocalizzazione Immobile**



## Processo di valutazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari, nello stato di fatto in cui si trovano, si è adottato un criterio di stima che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità in esame e che si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato locale di beni simili. La stima è stata eseguita, quindi, con metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto con immobili simili, di prezzo noto desunto da pubblicazioni, riviste specializzate e da indagini di mercato esperite in zona, nonché da valori ricavati dagli Indicatori di Mercato, adottando quale parametro il metro quadrato di superficie lorda vendibile. Il valore unitario caratteristico è stato determinato mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti correttivi o di differenziazione, che esprimono il grado di scostamento, maggiore o minore, posseduto dall'unità immobiliare in esame rispetto a quella virtuale.

### Coefficienti adeguamento stima

<i>Stato di conservazione</i>	<b>Descrizione</b>	<b>Coefficiente</b>
	Ottimo	1.05
	Buono	1.00
	Normale	0.95
	Scarso	0.90
	Pessimo	0.80

<i>Finiture</i>	<b>Descrizione</b>	<b>Coefficiente</b>
	Di pregio	1.10
	Ottime	1.05
	Buone	1.00
	Normali	0.95
	Scarse	0.90
	Pessime	0.80

<i>Tipo di esposizione</i>	<b>Descrizione</b>	<b>Coefficiente</b>
	Nord	0.90
	Sud	1.00
	Est	0.95
	Ovest	0.96
	Panoramica	1.10
	Nord-Est	0.93
	Sud-Est	0.98
	Sud-Ovest	0.98
	Nord-Ovest	0.93

<i>Piano dell'abitazione</i>	<b>Descrizione</b>	<b>Con ascensore</b>	<b>Senza ascensore</b>
	Seminterrato - S1	0.80	0.80
	Seminterrato - S2	0.80	0.80
	Terra-Rialzato	0.90	0.97
	Primo	0.94	1.00
	Secondo	0.96	0.90
	Terzo	0.98	0.80
	Quarto	1.00	0.70
	Quinto	1.00	0.50
	Sesto	1.00	0.50
	Settimo	1.00	0.50
	Ottavo	1.00	0.50
	Attico	1.20	0.50

## Stima Immobiliare

SUPERFICI (mq)	PRINCIPALE	ANNESSE*	BOX/P.AUTO	SUP.EST.	Prezzi Marginali Sup. Comm.li
Unità A (id=2252600)	65	0	0	0	€ 2.538
Unità B (id=2252593)	70	0	0	0	€ 2.429
Unità C (id=2252585)	60	0	0	0	€ 2.750
<b>SOGGETTO</b>	<b>67,5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

\* Sup annesse: balconi, terrazzi, soffitte, cantine, logge, giardini, ecc.

TABELLA DEI DATI				
Pr./Caratteristiche	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C	SOGGETTO
Prezzo di mercato (€)	165.000	170.000	165.000	-
Data (mesi)	1	1	1	0
Sup. principale (mq)	65	70	60	67,5
Sup. annesse (mq)	0	0	0	0
Box-Posto Auto (mq)	0	0	0	0
Aree scoperte (mq)	0	0	0	0

TABELLA SAGGI	
Saggio annuo di rivalutazione	0,02
Rapp. Mercantile Sup. annesse	0,3
Rapp. Mercantile Box Auto	0,6
Rapp. Mercantile aree scoperte	0,005

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Pr./Caratteristiche	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C
Prezzo di mercato (€)	165.000	170.000	165.000
Prezzo Data diff (€)	275	283	275
Prezzo Sup. principale diff (€)	6.345	-6.072	20.625
Prezzo Sup. annesse diff (€)	0	0	0
Prezzo Box-Posto Auto diff (€)	0	0	0
Prezzo Aree scoperte diff (€)	0	0	0
Prezzo equiparato (€)	171.620	164.211	185.900

TABELLA PREZZI MARGINALI	
Pr. Sup. principale (Mercato)	€ 2.572
Pr. Sup. principale (O.M.I.)	€ 2.075
Pr. Sup. principale	€ 2.373
Pr. Sup. annesse	€ 0
Pr. Box o posto auto	€ 1.424
Pr. Manutenzione	€ -2.054
Pr. Aree Scoperte	€ 12

TABELLA VERIFICA	
Prezzo equiparato medio (€)	173.910
Errore medio percentuale	11,67 % < 3%
Stima Monoparametrica (€)	174.649
Verifica errore medio	0,42 % < 5%
Coefficiente adeguamento	0,85
<b>Valore Stimato (€)</b>	<b>147.660</b>

TABELLA COEFFICIENTI	
Stato di conservazione	0,95
Finiture	0,95
Tipo di esposizione	0,98
Piano dell'abitazione	0,96
Giudizio del perito	

### Fonti:

- Offerte mercato immobiliare
- O.M.I. ultimi 3 semestri
- Valori agricoli medi (V.A.M.)
- Altro

### Documenti allegati:

- Planimetria catastale
- Visura catastale
- Estratto di mappa
- Relazione notarile
- Perizia
- Delibera fido
- Foto
- Atto di provenienza
- Altro

## Caratteristiche comparabili utilizzati

### Comparabile A

<b>Identificativo</b>	2252600	<b>Riferimento</b>	PortaPortese.it	<b>Data annuncio</b>	29/05/2018
<b>Superficie</b>	65	<b>Prezzo</b>	165.000	<b>Prezzo al mq</b>	2.538
<b>Categoria</b>	Residenziale	<b>Tipologia</b>	Appartamento	<b>Tipologia rif.</b>	appartamento
<b>Comune</b>	Roma	<b>Provincia</b>	RM	<b>Zona OMI</b>	RM00000138
<b>Indirizzo</b>	Appio Tuscolano				
<b>Descrizione</b>	TUSCOLANA METRO G.AGRICOLA				
<b>Collegamento</b>	<a href="http://www.portaportese.it/rubriche/Immobiliare/Ville_e_appartamenti_(Roma)/Appio-Tuscolano/m-mq-65-ca-libero-0ID2018019552806?tipo=offerte&amp;numero=-2&amp;latstart=41.8966&amp;lngstart=12.494&amp;zoomstart=10">http://www.portaportese.it/rubriche/Immobiliare/Ville_e_appartamenti_(Roma)/Appio-Tuscolano/m-mq-65-ca-libero-0ID2018019552806?tipo=offerte&amp;numero=-2&amp;latstart=41.8966&amp;lngstart=12.494&amp;zoomstart=10</a>				

### Comparabile B

<b>Identificativo</b>	2252593	<b>Riferimento</b>	Immobiliare.it	<b>Data annuncio</b>	29/05/2018
<b>Superficie</b>	70	<b>Prezzo</b>	170.000	<b>Prezzo al mq</b>	2.429
<b>Categoria</b>	Residenziale	<b>Tipologia</b>	Appartamento	<b>Tipologia rif.</b>	Appartamento
<b>Comune</b>	Roma	<b>Provincia</b>	RM	<b>Zona OMI</b>	RM00000138
<b>Indirizzo</b>	via CALPURNIO FIAMMA - Cinecitt?				
<b>Descrizione</b>	Bilocale via CALPURNIO FIAMMA, Roma TUSCOLANA METRO LUCIO SESTIO.rif: calpurnio fiamma - tuscolana - metro lucio sestio - via calpurnio fiamma - piano alto e luminoso - ingresso due ampie camere cucina abitabile servizio e balcone - buono stato - ape classe g ipe 175 euro 170.000,00 tuscolana - metro lucio sestio - via calpurnio fiamma - piano alto e luminoso - ingresso due ampie camere cucina abitabile servizio e balcone - buono stato - ape classe g ipe 175 euro 170.000,00 tuscolana - metro lucio sestio - via calpurnio fiamma - piano alto e luminoso - ingresso due ampie camere cucina abitabile servizio e balcone - buono stato - ape classe g ipe 175 euro 170.000,00				
<b>Collegamento</b>	<a href="https://www.immobiliare.it/67572199-Vendita-Bilocale-via-CALPURNIO-FIAMMA-Roma.html">https://www.immobiliare.it/67572199-Vendita-Bilocale-via-CALPURNIO-FIAMMA-Roma.html</a>				

### Comparabile C

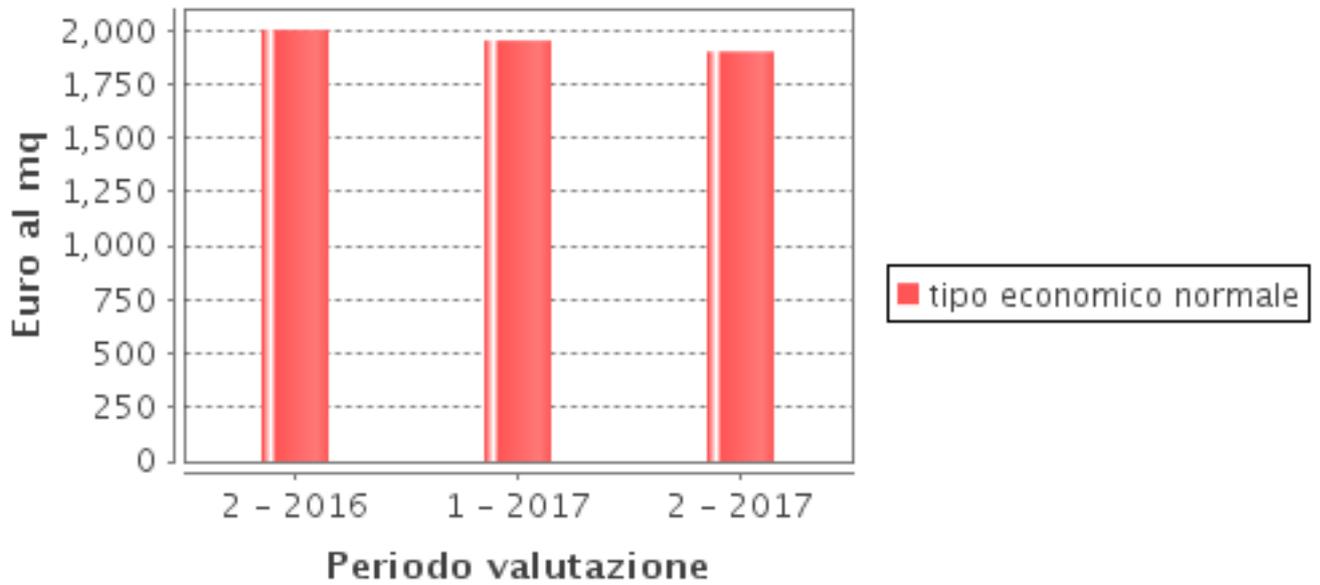
<b>Identificativo</b>	2252585	<b>Riferimento</b>	Immobiliare.it	<b>Data annuncio</b>	28/05/2018
<b>Superficie</b>	60	<b>Prezzo</b>	165.000	<b>Prezzo al mq</b>	2.750
<b>Categoria</b>	Residenziale	<b>Tipologia</b>	Appartamento	<b>Tipologia rif.</b>	Appartamento
<b>Comune</b>	Roma	<b>Provincia</b>	RM	<b>Zona OMI</b>	RM00000138
<b>Indirizzo</b>	Via Calpurnio Fiamma?142 - Cinecitt?				
<b>Descrizione</b>	Bilocale via Calpurnio Fiamma 142, Roma Vendesi appartamento Via Calpurnio Fiamma 142, zona tuscolana, prezzo non trattabile, no agenzie.				
<b>Collegamento</b>	<a href="https://www.immobiliare.it/62876176-Vendita-Bilocale-via-Calpurnio-Fiamma-142-Roma.html">https://www.immobiliare.it/62876176-Vendita-Bilocale-via-Calpurnio-Fiamma-142-Roma.html</a>				

### Analisi dati OMI di compravendita

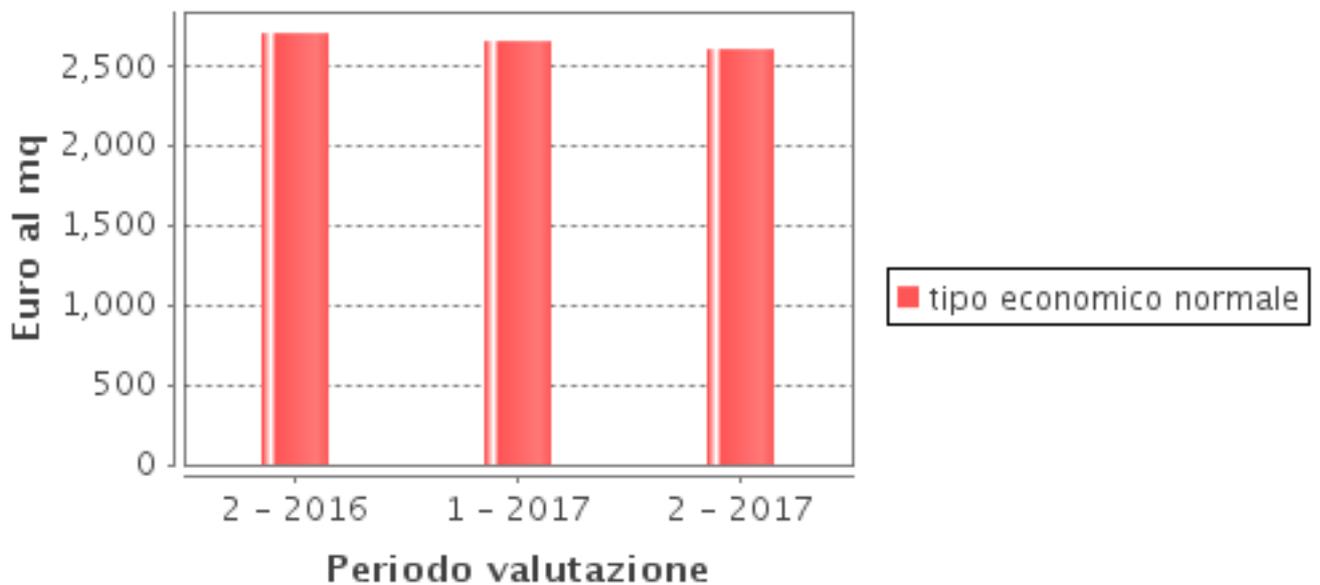
	Minimo		
	2 - 2016	1 - 2017	2 - 2017
Abitazioni civili normale	2.200	2.150	2.100
Abitazioni di tipo economico normale	2.000	1.950	1.900
Box normale	1.400	1.400	1.400
Laboratori normale		900	900
Negozi scadente	1.750	1.700	1.700
Negozi normale	2.200	2.100	2.050
Negozi ottimo	2.750	2.700	2.700
Posti auto coperti normale	950	950	950
Posti auto scoperti normale	600	600	600
Uffici normale	2.150	2.100	1.950

	Massimo		
	2 - 2016	1 - 2017	2 - 2017
Abitazioni civili normale	2.950	2.900	2.850
Abitazioni di tipo economico normale	2.700	2.650	2.600
Box normale	2.000	2.000	1.950
Laboratori normale		1.350	1.350
Negozi scadente	2.200	2.100	2.050
Negozi normale	2.750	2.700	2.700
Negozi ottimo	3.400	3.300	3.300
Posti auto coperti normale	1.350	1.350	1.300
Posti auto scoperti normale	900	900	850
Uffici normale	3.100	3.000	2.850

Valori OMI minimi Abitazioni di tipo economico



Valori OMI massimi Abitazioni di tipo economico



08/06/2018 Timbro e firma

**Report Fotografico**



**Report Fotografico**



**Report Fotografico**

